

**Direction régionale des Finances publiques des Pays de
la Loire et du département de Loire-Atlantique**

Le 05/09/2025

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques des
Pays de la Loire et de la Loire Atlantique

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bernard KUCZKO

téléphone : 06 03 00 91 81

courriel : bernard.kuczko@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier DS 26132616

N° dossier OSE 2025-44070-63721

Mairie de La Haye-Fouassière

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à Bâtir en lotissement

Adresse du bien :

14 Allée du Petit Cheval, Lot n°31, 44690 La Haye-Fouassière

Valeur vénale:

300 € HT le m², assortie d'une marge d'appréciation de 5 %.

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE LA HAYE-FOUASSIÈRE

affaire suivie par : Elodie MEUNIER

2 - DATES

de consultation :	03/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle de terrain à bâtir.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

En lotissement communal, ZAC Terrasse de Sèvre.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Haye-Fouassière	AV 491 Lot n°31	14 Allée du Petit Cheval	349 m ²	Terrain à bâtir

4.3. Descriptif

Terrain à bâtir en lotissement communal.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Haye-Fouassière.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien est en zone 1AUs.

Les secteurs 1AU correspondent à des zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante ou peuvent être mise en œuvre à court terme en limite du domaine public pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les secteurs 1AU sont des secteurs à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement (OAP).

Il comprend :

- La **zone 1AU** pour l'habitat
- Le **sous-secteur 1AUs** couvre le périmètre du quartier de la Sèvre « ZAC de la Sèvre »

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison a permis de trouver les références suivantes :

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
4404P02 2023P15320	70IIAS/727II	44	HAIE-FOUASSIERE (LA)	RUE DE LA SEVRE	27/03/2023	681	Lande	226 500	332,60
4404P02 2024P22457	70IIZT/83II	44	HAIE-FOUASSIERE (LA)	1 ALL DU PETIT CHEVAL	26/08/2024	356	Terrain à bâtir	117 480	330,00
4404P02 2024P17004	70IIAV/490II	44	HAIE-FOUASSIERE (LA)	LE BOURG	24/06/2024	407	Terrain à bâtir	122 100	300,00
4404P02 2024P17300	70IIAV/484II	44	HAIE-FOUASSIERE (LA)	LE BOURG	10/07/2024	314	Terrain à bâtir	106 760	340,00
4404P02 2024P17101	70IIZT/65II	44	HAIE-FOUASSIERE (LA)	LES COTEAUX	24/06/2024	312	Terrain à bâtir	90 480	290,00
4404P02 2024P27316	70IIZT/61II	44	LA HAIE FOUASSIERE	1	25/10/2024	299	Terrain à bâtir	95 680	320,00

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	332,60	332,60	332,60	332,60
2024	janvier-novembre	316,00	320,00	290,00	340,00
Synthèse		318,77	325,00	290,00	340,00

Lire valeur médiane de l'ordre de 283 € HT le m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

En fonction des caractéristiques des biens, la valeur varie de 240 à 310 € HT le m² environ selon la proximité du centre-ville, des logements collectifs, des espaces verts et des caractéristiques intrinsèques du terrain (pente, nécessité de terrassement spécial...). En l'espèce, il est retenu 300 € le m².

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **104 700 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des finances publiques
Par délégation,



Bernard KUCZKO
inspecteur des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.